

アドバンス 2 1 宮の下Ⅱ使用細則

目 次

第 1 章 総則

第 1 条 (趣旨)	2
第 2 条 (定義)	2
第 3 条 (使用細則の効力及び遵守義務)	2
第 4 条 (対象物件内での共通の禁止行為)	3

第 2 章 専有部分の使用

第 5 条 (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)	3
第 6 条 (資格得喪の届出)	3
第 7 条 (通知を受けるべき場所の届出)	3
第 8 条 (入居の届出等)	3

第 3 章 敷地及び共用部分等の使用

第 9 条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	4
第 10 条 (バルコニー等の適正な管理)	4
第 11 条 (バルコニー等での禁止行為)	4
第 12 条 (原状回復義務等)	5

第 4 章 その他の共通の利用調整等

第 13 条 (ごみ処理)	5
第 14 条 (専有部分の修繕等工事)	5

第 5 章 雑則

第 15 条 (届出書類の保管等)	5
第 16 条 (事務の委託)	6
第 17 条 (紛争解決等の責任)	6
第 18 条 (細則外事項)	6
第 19 条 (細則の改廃)	6
第 20 条 (細則原本)	6

附 則

第 1 条 (細則の発効)	6
---------------	---

別記様式第 1 誓約書 (第 5 条第 1 項関係)	7
別記様式第 2 第三者使用に関する届出 (第 5 条第 2 項関係)	8
別記様式第 3 組合員変更届 (第 6 条関係)	9
別記様式第 4 通知受領場所届 (第 7 条関係)	10
別記様式第 5 入居届 (第 8 条第 1 項関係)	11
別記様式第 6 専有部分修繕工事に関する申請書 (第 14 条関係)	12

アドバンス 21 宮の下Ⅱ使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、アドバンス 21 宮の下Ⅱ管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するアドバンス 21 宮の下Ⅱ管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、プライベートポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子及び1階に面する庭をいう。
- 七 バルコニー等の専用使用権者 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、電波、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 危険物、建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 理事長の許可なくペットの飼育をすること
- 七 公序良俗に反する行為、及び他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為
- 八 水栓を開放のまま放置すること

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

- 2 規約第19条(専有部分の貸与)第3項の第三者使用に関する書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第31条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第43条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、理事長に別記様式第4による書面を提出してしなければならない。なお、長期間不在とする場合も理事長に提出するものとする。

(入居の届出等)

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第5による書面により理事長に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

- 2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第64条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第9条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 理事長の許可のない屋上、給水設備等の関連設備への立ち入り
- 六 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 物の投げ棄て
- 八 バルコニー等の手摺、フェンスまたは窓枠等に寝具、敷物、洗濯もの等を干すこと
- 九 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第12条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、

当該バルコニー等の専用使用权者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 義務者が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第13条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

（専有部分の修繕等工事）

第14条 管理規約第17条に記す専有部分の修繕等工事を行う際は、区分所有者は、別記様式第6による書面を必要書類とともに理事長に提出し、承認を受けるものとする。

第5章 雑則

（届出書類の保管等）

第15条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、理事会の決定に基づき理事長が廃棄することができる。

- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第16条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第17条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2024年8月29日から効力を発する。

誓 約 書

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

私は、アドバンス21宮の下Ⅱ管理規約第19条第2項の規定に基づき、アドバンス21宮の下Ⅱの区分所有者_____との_____号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名_____

記

1. アドバンス21宮の下Ⅱ管理規約、使用細則及びその他の規則に定める事項を誠実に遵守すること。

以 上

第三者使用に関する届出

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

区分所有者

この度、私の所有する専有部分等を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第19条第3項の規定に基づき提出します。使用にあたっては、管理規約、使用細則及びその他の規則を遵守することを誓約してもらいます。

部屋番号： 号室

使用者氏名：

入居予定日： 年 月 日

区分所有者との関係： 賃借人 親族 その他

使用者の誓約書： 別途提出

組合員変更届

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

区分所有者

私は、アドバンス21宮の下Ⅱ管理規約第31条の規定に基づき、管理組合の組合員の資格（区分所有権）を喪失することから、下記のとおり届け出ます。

記

1. 部屋番号： 号室

2. 資格変更日： 年 月 日

3. 変更理由： ①特定継承（売買、贈与、その他売却等）

②包括継承（相続等）

4. 新組合員氏名：

新組合員電話番号：

5. 管理費等支払： 年 月分（前月末支払）から新組合員が負担する。

以上

通知受領場所届

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

区分所有者

私は、アドバンス21宮の下Ⅱ使用細則第7条の規定に基づき、アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

記

1. 部屋番号： 号室
2. 届出の事由： ①設定
②変更
③廃止（専有部分の所在地宛に変更）
3. 通知を受けるべき場所
住所：
電話番号：

以上

別記様式第5 入居届（第8条第1項関係）

入居届

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

私は、アドバンス21宮の下Ⅱ使用細則第8条第1項の規定に基づき、アドバンス21宮の下Ⅱの入居について、次のとおり届け出ます。

マンション部屋番号： _____号室（区分所有者、賃借人、使用借人、その他）

フリガナ

居住者代表の氏名： _____ 年齢 _____
(年齢は～歳代でもかまいません)

携帯または固定電話： _____

同居者の氏名： _____ 続柄 _____ 年齢 _____
(実際の居住者)

_____ 続柄 _____ 年齢 _____

_____ 続柄 _____ 年齢 _____

(年齢は～歳代でもかまいません)

緊急連絡先（代表者や同居者に連絡が取れない場合の連絡相手）

フリガナ

連絡相手氏名： _____ 続柄 _____

携帯または固定電話： _____

専有部分修繕工事に関する申請書

年 月 日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

理事長

殿

申請者

部屋番号： _____ 号室

組合員氏名： _____

1. 作業実施日： 月 日 ～ 月 日

2. 作業場所：

3. 作業内容：

4. 施工会社：

私は、上記内容の専有部分の修繕等工事にあたり、管理規約第17条第2項に基づき、下記条件を遵守することを誓約し、工事着工の許可を申請します。

記

- ①着工前には上下階、左右等の住戸に説明します。
- ②騒音問題が発生した場合は、申請者である区分所有者が責任をもって、誠実に騒音対策を実施します。
- ③万一、騒音問題が解決しない場合は、管理組合の指示に基づき原状復帰の工事を、申請者である区分所有者の責任および費用にて実施します。
- ④床仕上のフローリング等の遮音性能については、L-45（軽量床衝撃音）以上の性能を確保できる工法とします。

以上